



COMUNE DI TORINO

fabbricato sito in

Via Saluzzo 27 - Torino

RELAZIONE ILLUSTRATIVA PER PERMESSO DI COSTRUIRE IN DEROGA

(ai sensi dell'art. 14 DPR 380/2001 e dell'art. 5, commi 9–14 del D.L. 70/2011 – L. 106/2011)



Il professionista
Arch. Paolo Mensa

13 Gennaio 2026

1. Premessa

La presente relazione accompagna la richiesta di permesso di costruire in deroga per l'immobile sito in Via Saluzzo 27, Torino (TO), già destinato a Scuola Materna, attualmente dismesso e censito al N.C.E.U. foglio 1304 particella 269 subalterno 21.

L'istanza è formulata ai sensi:

- dell'art. 14 del DPR 380/2001 (permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici);
- dell'art. 5, commi 9–14 del D.L. 70/2011 (norme per interventi di riqualificazione e razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente);
- della Circolare della Presidenza della Giunta Regionale n. 7/UOL del 9 maggio 2012.

L'intervento è predisposto in coerenza con gli indirizzi definiti dalla Deliberazione del Consiglio Comunale del 26 febbraio 2024.

2. Parametro Urbanistico Oggetto di Deroga

L'immobile ricade in un'area classificata dal vigente PRG di Torino come - Area a servizi privati di interesse pubblico, con conseguente non ammissibilità della destinazione d'uso residenziale privata.

Deroga richiesta:

- Destinazione d'uso: da "servizi pubblici – attrezzature collettive" a residenziale privata. La destinazione d'uso identificata con la legge regionale 8 luglio 1999 n. 19 è commerciale.
- Intervento previsto: cambio d'uso dell'edificio da *asilo* (commerciale) a sei unità abitative (residenziale)

La deroga è richiesta in quanto l'immobile, pur inserito in zona per servizi, risulta dismesso, inutilizzato e privo di funzioni pubbliche attive, mentre presenta caratteristiche idonee alla sua conversione in residenza, evitando inutili demolizioni e consumo di suolo.

Come descritto al paragrafo 1 della circolare Giunta regionale 9 maggio 2012 "campo di applicazione delle norme per il rinnovo urbano" l'intervento mira alla "razionalizzazione e riqualificazione di edifici a destinazione non residenziale dismessi o in via di dismissione ovvero da rilocalizzare".

Con "razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente" si devono intendere gli interventi volti a valorizzarne l'uso, adeguandolo alle mutate esigenze funzionali, sia in termini edilizi che di destinazione d'uso.

Con “riqualificazione di aree urbane degradate” si devono intendere gli interventi volti a porre rimedio, anche attraverso forme di sostituzione edilizia e di rinnovo urbano, a situazioni degradate o di bassa qualità sotto il profilo urbanistico ed edilizio, o sotto il profilo sociale ed economico.

3. Motivazioni della Deroga – Interesse Pubblico

Il ricorso alla deroga è giustificato dalle finalità di pubblico interesse indicate dalle norme richiamate, in particolare:

a) Riqualificazione del patrimonio edilizio esistente

- recupero di un immobile dismesso e attualmente privo di funzionalità urbana;
- eliminazione di una situazione di degrado potenziale in un contesto residenziale consolidato;
- adeguamento dell’edificio agli standard contemporanei di sicurezza, accessibilità ed efficienza energetica.

b) Razionalizzazione e valorizzazione delle risorse territoriali

- nessun nuovo consumo di suolo;
- ottimizzazione di un volume esistente in un tessuto urbano dotato di servizi, trasporti, infrastrutture;
- conversione di un manufatto non più utilizzabile per la funzione originaria.

c) Coerenza con gli indirizzi nazionali e comunali sulla rigenerazione urbana

Il recupero funzionale di edifici dismessi è riconosciuto come intervento di interesse pubblico, soprattutto se comporta:

- riduzione delle superfici edificate inutilizzate;
- miglioramento della qualità urbana;
- incremento dell’offerta abitativa senza espansione urbana;
- contenimento dell’impatto ambientale complessivo.

4. Compatibilità e complementarità su scala edilizia dell’Intervento

L’intervento è compatibile e complementare con il fabbricato esistente e con la destinazione d’uso esistente poiché:

- non prevede ampliamenti volumetrici né aumenti dell’altezza;
- rispetta integralmente la sagoma e le caratteristiche costruttive originarie;
- prevede adeguamenti strutturali e impiantistici conformi alle norme vigenti;
- migliora la sostenibilità energetica mediante installazione di impianti efficienti e interventi sull’involucro edilizio;

- valorizza architettonicamente il manufatto con interventi armonizzati al contesto.
- rispetta le caratteristiche tipologiche dell'immobile (altezze, volumi, impianti);

4.1 Recupero e valorizzazione del bene culturale

L'immobile individuato risulta essere in interesse culturale ai sensi degli articoli 10, comma 1 e 12 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, recante "Codice dei beni culturali e del paesaggio", l'intervento mira inoltre a indagare lo stato d'origine dell'immobile con la valorizzazione e il ripristino delle caratteristiche architettoniche estetiche di pregio, come il ripristino dei decori in facciata, il ripristino del loggiato novecentesco, le cementine a pavimento al piano primo, la scala in pietra che collega i due piani, la demolizione delle superfetazioni come tettoie e manufatti non coerenti con l'estetica delle bene.

5. *Compatibilità e complementarità Urbanistica e Integrazione nel Contesto*

La trasformazione proposta è pienamente compatibile e complementare con l'intorno urbano per i seguenti motivi:

- Via Saluzzo è collocata in un quartiere a destinazione prevalentemente residenziale;
- la presenza di un ex asilo dismesso che occupa un intero isolato risulta oggi anacronistica rispetto al contesto attuale;
- la conversione in residenza è coerente con l'assetto morfologico e tipologico degli edifici circostanti;
- non si generano impatti significativi sul traffico locale né sui servizi esistenti;
- si contribuisce alla ricucitura del tessuto urbano con una funzione compatibile e pienamente integrata.
- Non modifica gli equilibri pianificatori

6. *Razionalizzazione e Riqualificazione del Patrimonio Edilizio*

L'intervento risponde pienamente agli indirizzi della normativa per la rigenerazione urbana:

- trasforma una struttura sottoutilizzata in un edificio residenziale efficiente e funzionale;
- evita nuova edificazione e quindi non comporta consumo di suolo;
- riduce il degrado urbano e migliora la qualità architettonica dell'area;
- ottimizza l'uso di infrastrutture e servizi già esistenti.

L'operazione rappresenta un processo di rigenerazione leggera, particolarmente coerente con gli obiettivi di sostenibilità e contenimento dell'impatto ambientale.

7. Coerenza con la Deliberazione del Consiglio Comunale del 26/02/2024

Il progetto risulta coerente con le linee operative della Deliberazione del Consiglio Comunale del 26/02/2024 che riguardano:

- favorire il recupero e la rifunzionalizzazione degli immobili dismessi;
- promuovere nuove residenze senza espansione urbanistica;
- incentivare interventi di riqualificazione energetica e architettonica;
- valorizzare il patrimonio edilizio esistente.

L'intervento risponde pienamente a tali obiettivi, ponendosi come esempio di rigenerazione interna al tessuto urbano consolidato. Inoltre, il nuovo progetto inciderà anche sul tessuto sociale in quanto vi sarà la possibilità di ospitare nuove famiglie che vivranno il quartiere San Salvario.

Alla luce delle motivazioni esposte, si ritiene che la richiesta di permesso di costruire in deroga osservi:

- i requisiti dell'art. 14 del DPR 380/2001 e del D.L. 70/2011;
- le caratteristiche di compatibilità e complementarità sia a scala edilizia che urbanistica;
- generi un miglioramento significativo dell'immobile, dell'area e del tessuto sociale;
- garantisca un uso razionale e sostenibile delle risorse territoriali;
- sia coerente con gli indirizzi dell'Amministrazione Comunale in materia di rigenerazione urbana.

Arch. Paolo Mensa

